

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11062/2016

ACJC/1703/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 DECEMBRE 2016

Entre

1) **A**_____, sise _____ (VD), 2) **Monsieur B**_____, domicilié _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 août 2016, comparant tous deux par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

Madame C_____, **Madame D**_____, **Monsieur E**_____, **Madame F**_____, intimés, comparant tous par Me Pierre DAUDIN, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1200 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.12.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/743/2016 du 16 août 2016, notifié aux parties le 18 août suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'arcade d'environ 33 m² et la surface de vente d'environ 88 m² sises respectivement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève et la surface commerciale d'environ 30 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____, D_____, E_____ et F_____ (ci-après : les bailleurs) à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et de B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré qu'il ne se justifiait pas de suspendre la procédure du fait de l'octroi, à A_____, d'un sursis concordataire provisoire, compte tenu du caractère urgent de la procédure d'évacuation. Il a également retenu que les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées, de sorte que les bailleurs étaient fondés à notifier le congé aux locataires. Ceux-ci ne disposant plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, leur évacuation devait être prononcée. S'agissant des mesures d'exécution, le Tribunal y a fait droit, sans autre motivation.

- B.** **a.** Par acte déposé le 29 août 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont fait valoir qu'en raison du sursis concordataire provisoire de quatre mois accordé par l'Autorité de première instance en matière sommaire de poursuite pour dettes et de faillite du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, la présente procédure devait être suspendue, en application de l'art. 297 al. 5 LP.

b. Dans leur réponse du 12 septembre 2016, les bailleurs ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Ils ont soutenu que B_____, co-titulaire du bail, ne disposait d'aucun sursis provisoire. De plus, la suspension de procédure prévue par la loi cédait en l'espèce le pas au caractère urgent de l'évacuation. Enfin, le comportement des locataires était contraire aux objectifs du sursis concordataire provisoire, dès lors qu'ils avaient indiqué dans ce cadre être en discussion avec leurs bailleurs concernant le montant du loyer, alors que tel n'était pas le cas, et qu'ils pourraient le cas échéant obtenir une reprise de commerce, ce qui était incompatible avec les effets d'une résiliation de bail.

c. Les locataires n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées par pli du greffe du 10 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 11 avril 2012, C_____, propriétaire de l'immeuble _____, a remis à bail à A_____ et B_____, agissant conjointement et solidairement, une arcade d'environ 33 m² et une surface de vente d'environ 88 m² sises respectivement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble précité.

Le bail a été conclu pour une durée de dix ans du 1^{er} mars 2012 au 28 février 2022.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 17'480 fr. par mois.

Le 11 avril 2012, D_____, E_____ et F_____, propriétaires de l'immeuble sis _____, ont remis à bail à A_____ et B_____, agissant conjointement et solidairement entre eux, une surface commerciale attenante d'environ 30 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble susmentionné.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 7'865 fr. par mois.

Le bail a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} mars 2012 au 28 février 2022.

b. A_____ et B_____ étaient déjà locataires depuis plus de trente-cinq ans de l'ensemble des locaux susmentionnés.

Les surfaces commerciales sont reliées et ne forment qu'une seule et même surface, laquelle est destinée à la vente et à l'exposition de fourrures, cuirs, textiles et accessoires.

c. Les locataires étant en retard dans le paiement de leur loyer, une mise en demeure leur a été adressée par les bailleurs le 14 octobre 2014 et des résiliations ont été adressées aux locataires.

A la suite de la contestation de ces congés, les résiliations ont été retirées en raison d'une informalité formelle et la cause pendante devant le Tribunal des baux et loyers rayée du rôle (JTBL/1247/2015 du 25 novembre 2015).

d. Par avis comminatoires du 1^{er} octobre 2015, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les 30 jours le montant total de 119'810 fr. 25 à titre d'arriérés de loyer et de charges dus pour l'arcade d'environ 33 m² et la surface de vente d'environ 88 m² sises dans l'immeuble _____, pour les mois d'avril à octobre 2015, et les ont informés de leur intention, à défaut du paiement

intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257b CO.

e. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, C_____ a résilié le bail, par avis officiels du 18 novembre 2015, pour le 31 décembre 2015. Ces avis ont été adressés séparément à A_____ et B_____.

Le même jour, soit le 18 novembre 2015, D_____, E_____ et F_____ ont, par plis recommandés séparés, résilié le bail de l'arcade d'environ 30 m2 sise _____, pour le 28 février 2022 ou toute autre échéance légale.

f. Par avis comminatoire du 15 février 2016 D_____, E_____ et F_____ ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les 30 jours le montant de 15'600 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges dus pour l'arcade susmentionnée, relativement au mois de janvier et février 2016, et les ont informés de leur intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

g. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, D_____, E_____ et F_____ ont, par avis officiels du 29 mars 2016, résilié le bail pour le 31 mai 2016.

h. Par requête en protection de cas clair adressée au Tribunal le 1^{er} juin 2016, C_____ ainsi que D_____, E_____ et F_____ ont sollicité l'évacuation des locaux de l'ensemble des locaux, assortie de mesures d'exécution directe du jugement.

i. Par courrier du 28 juin 2016, les locataires ont informé le Tribunal que l'Autorité de première instance en matière sommaire de poursuite pour dettes et faillite du Tribunal d'arrondissement de Lausanne avait accordé à A_____ un sursis concordataire provisoire de quatre mois, échéant le 20 septembre 2016. En tant que la présente procédure avait pour objet l'évacuation des locaux commerciaux indispensables à leurs activités et que les arriérés de loyer faisaient l'objet d'une créance concordataire, la suspension de la procédure devait être prononcée, conformément à l'art. 297 al. 5 LP.

j. A l'audience de débats du Tribunal du 16 août 2016, les locataires ont persisté dans leur demande de suspension de la procédure, une nouvelle audience devant se tenir devant l'Autorité de Lausanne le 1^{er} septembre 2016 concernant le maintien ou non du sursis concordataire.

Les bailleurs ont produit un chargé de pièces complémentaire, comprenant une ordonnance du Tribunal des baux et loyers rendue le 8 août 2016 dans le cadre de la procédure de congé opposant les parties, refusant d'ordonner la suspension de

ladite procédure, un courrier adressé par le conseil des bailleurs au Tribunal des baux et loyers le 12 juillet 2016, ainsi que la décision du Tribunal d'arrondissement de Lausanne du 20 mai 2016.

Ils ont persisté dans leur requête et se sont opposés à toute suspension de la procédure. Ils ont indiqué que s'agissant des premiers locaux, l'arriéré de loyer s'élevait à 275'200 fr. (loyers de mai 2015 à août 2016) et, relativement à la 2^{ème} arcade, à 62'400 fr. (loyers de 2016).

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. **2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Selon la jurisprudence, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas, l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois (trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation).

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

2.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe. Le montant du loyer de l'ensemble des objets s'élevant à respectivement 17'480 fr. et 7'865 fr. par mois, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

Les appelants n'ayant pas formulé de grief à l'encontre des mesures d'exécution, celles-ci ne seront pas examinées.

2.3 Par souci d'économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC).

- 3. 3.1** La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 141 II 23 consid. 3.2).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2) En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé

donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 II 262 consid. 3.).

3.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

Le congé des baux d'habitation et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (art. 266l al. 1 CO). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO).

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

La formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail et la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (art. 9 al. 1 OBLF).

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO).

3.3 Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.14; A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées).

En matière d'expulsion, la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168).

3.4 Dans le présent cas, il résulte des pièces de la procédure que les appelants ont été vainement mis en demeure de régler leurs arriérés de loyer, pour l'ensemble des locaux concernés, de sorte que les conditions de résiliation pour défaut de paiement sont réalisées, ce que les premiers juges ont retenu à bon droit.

- 4.** Il convient toutefois d'examiner si le Tribunal devait, nonobstant la réalisation de ces conditions, suspendre la procédure en raison du sursis concordataire provisoire accordé à l'appelante A_____.

4.1 Selon l'art. 293c LP, le sursis provisoire produit les mêmes effets que le sursis définitif. Le sursis concordataire a pour effet, sauf en cas d'urgence, de suspendre les procès civils et les procédures administratives portant sur les créances concordataires (art. 297 al. 5 LP).

Le Tribunal fédéral a retenu (arrêt 4C.129/2005 du 5 août 2005 consid. 4.1 et 4.2, SJ 2006 I p. 90), dans le cadre d'une faillite, que, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels celui-ci est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus. Compte tenu du caractère urgent de la procédure en évacuation, celle-ci ne devait pas être suspendue à la suite de la faillite de la bailleuse, indépendamment de savoir si la procédure d'évacuation influait sur l'état de la masse en faillite. Il a également retenu qu'il se justifiait de suivre la constatation d'ores et déjà retenue par les autorités cantonales et une partie de la doctrine, selon laquelle les procédures d'évacuation étaient des cas d'urgence, au sens de l'art. 207 LP (dont la teneur est identique à l'art. 297 al. 5 LP) (arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 7 juillet 1931, publié in SJ 1931 p. 615). Faute d'expulsion, le bailleur ne peut faire entrer un nouveau locataire dans l'immeuble et perd alors le revenu que pourrait lui assurer un nouveau bail (arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 7 juillet 1931 déjà cité).

4.2 S'il est vrai que les effets du sursis concordataire produisent les mêmes effets que ceux liés au prononcé de la faillite, il ne se justifie pas de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral sus-rappelée. En effet, même si celle-ci concerne la faillite du bailleur, le caractère urgent de la procédure d'évacuation demeure, quand bien même en l'espèce le sursis concordataire concerne la

locataire. Ainsi, l'octroi dudit sursis concordataire ne fait pas obstacle au prononcé immédiat de l'évacuation. En particulier, et dans le présent cas, il ressort des titres de la procédure que le montant de l'arriéré de loyer est conséquent et qu'aucune modalité de remboursement de celui-ci n'a été alléguée, ni même rendue vraisemblable. Faute de libération des locaux, les intimés ne peuvent relouer ceux-ci et perdent dès lors le revenu en découlant. Le Tribunal a par conséquent, à bon droit, retenu qu'il ne se justifiait pas de suspendre la présente procédure, compte tenu du caractère urgent de l'évacuation.

Les conditions du cas clair étant réunies, c'est également à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'évacuation des appelants.

4.3 Par conséquent, les appelants seront déboutés de leurs conclusions et le jugement entrepris sera confirmé.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 août 2016 par A_____ et B_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/743/2016 rendu le 16 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11062/2016-8.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.